

70. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses **(öffentlich)**

Beginn: 17:00 Uhr Ende: 17:27 Uhr
Sitzungstag: 19. Januar 2026
Sitzungsort: Sitzungssaal des Rathauses Ebermannstadt,
Franz-Dörrzapf-Str. 10

Anwesend:

Vorsitzende:

Meyer, Christiane

Ausschussmitglied

Dorscht, Thomas
Horn, Erwin
Kiehr, Christian
Kraupner, Wilhelm
Neuner, Nikolaus
Sponsel, Heinrich
Stenglein, Andre
Wiegärtner, Richard

Schriftführer:

Schmidt, Louisa

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglied

Obenauf, Johannes Entschuldigt

Öffentlicher Teil der
70. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
19. Januar 2026

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Sie stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Sie gibt die Entschuldigung von StR Johannes Obenauf bekannt.

1. Tagesordnung und Genehmigung der Sitzungsniederschrift

1.1. Tagesordnung

Mit der vorliegenden Tagesordnung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

1.2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 17.12.2025

Die Niederschrift der Sitzung vom 17.12.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2. Informationen der Bürgermeisterin

1. Information über die Beschlüsse in der nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ebermannstadt vom 17.12.2025

1.1 historische Scheune Poxstall - Vergabe der Baumeisterarbeiten

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für die Sanierung der historischen Scheune Poxstall die Baumeisterarbeiten auf Grundlage des Angebots vom 03.12.2025 zum Angebotspreis von 33.636,30 € (brutto) an die Firma Kestler Bau aus Forchheim zu vergeben.

1.2 Kanalsanierung Ortsnetz Wohlmuthshüll, Umlegung Druckleitung - Nachtrag 1

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für die Kanalsanierung Wohlmuthshüll aufgrund von bereits angefallenen nicht vorhersehbaren Arbeiten zusätzliche Haushaltsmittel in Höhe von 36.579,99 € brutto (Nachtrag 1) bereitzustellen.

1.3 Kanalsanierung Ortsnetz Wohlmuthshüll, Stichkanal Sponselgasse - Nachtrag 2

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für die Kanalsanierung Wohlmuthshüll zusätzliche Haushaltsmittel in Höhe von 24.505,91 € brutto (Nachtrag 2) für die Errichtung eines Stichkanals in der Wohlmuthshüller Straße bereitzustellen.

2. Information über die Themen der nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Ebermannstadt vom 19.01.2026

2.1 Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB

3. Baupläne und Bauvorhaben

3.1. Antrag auf Verlängerung einer Baugenehmigung, Fl. Nrn. 3, 1273, 1528 Gem. Gasseldorf, Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses mit Carport-Anbau

Öffentlicher Teil der
70. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
19. Januar 2026

Im Jahr 2021 wurde die Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses mit Carport-Anbau auf den Grundstücken Fl. Nrn. 3, 1273, 1528 der Gem. Gasseldorf genehmigt.

Nun liegt ein Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung vor.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

<input type="checkbox"/>	Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB)			
<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan in Aufstellung (§33 BauGB)			
<input checked="" type="checkbox"/>	Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)			
<input type="checkbox"/>	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) – Gestaltungssatzung			
<input type="checkbox"/>	Außenbereich (§ 35 BauGB)	privilegiert	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Tektur der Pläne oder sonstige Änderungen liegen nicht vor.

Die Verwaltung empfiehlt, der Verlängerung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag auf Verlängerung des genehmigten Bauantrages Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses mit Carport-Anbau auf den Grundstücken Fl. Nrn. 3, 1273, 1528 der Gemarkung Gasseldorf und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

3.2. Bauantrag, Fl. Nr. 2296 Gem. Niedermirsberg, Errichtung Astrographengebäude mit Sonnenteleskop in Containerbauweise

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 2296 der Gemarkung Niedermirsberg ein Astrographengebäude mit Sonnenteleskop in Containerbauweise zu errichten.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

<input type="checkbox"/>	Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB)			
<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan in Aufstellung (§33 BauGB)			
<input type="checkbox"/>	Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)			
<input type="checkbox"/>	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) – Gestaltungssatzung			
<input checked="" type="checkbox"/>	Außenbereich (§ 35 BauGB)	privilegiert	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Überprüfung der Erschließung:

	gesichert	nicht gesichert	nicht erforderlich
--	-----------	-----------------	--------------------

Öffentlicher Teil der
70. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
19. Januar 2026

Wegemäßige Erschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abwasserbeseitigung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 2296 der Gem. Niedermirsberg befindet sich im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Das geplante Bauvorhaben soll im östlichen Teil des Grundstücks errichtet werden und weist eine Grundfläche von ca. 14,68 m x 4,88 m auf.

Im vorgesehenen Raum 3 ist die Errichtung eines Sonnentelekops geplant. In diesem Bereich erreicht das Bauvorhaben eine Höhe von 6,59 m. Auf der gegenüberliegenden Seite ist ein Stahlgitterturm zur Aufnahme des Sonnentelekops mit Spiegel vorgesehen, der eine Gesamthöhe von 7,40 m aufweist.

Aufgrund der besonderen Zweckbestimmung des Vorhabens kann das Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auch im Außenbereich als privilegiertes Vorhaben zugelassen werden.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist u. a. durch das Luftamt Nordbayern zu prüfen, ob die Belange der Fliegerschule Feuerstein beeinträchtigt würden.

Ebenso wird das Landratsamt darauf hingewiesen, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens das Vorranggebiet Windenergie „Lange Meile Süd“ zu berücksichtigen und die damit verbundenen Anträge der Windenergieanlagen.

Sachverhalt im Sitzungsverlauf:

Ein Stadtrat bittet vor Beginn der Baumaßnahme eine Beweissicherung der umliegenden Wege durchzuführen.

Empfehlung der Verwaltung:

Es wird empfohlen, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag Errichtung eines Astrographengebäudes mit Sonnentelekop in Containerbauweise auf dem Grundstück Fl. Nr. 2296 der Gemarkung Niedermirsberg und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

3.3. Bauantrag, Fl. Nr. 1750 Gem. Breitenbach, Einbau von zwei Wohnungen in bestehendes Gebäude

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 1750 der Gemarkung Breitenbach zwei Wohnungen in das bestehende Gebäude einzubauen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

<input checked="" type="checkbox"/> Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB) „ Hasenberg “
--

Öffentlicher Teil der
70. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
19. Januar 2026

<input type="checkbox"/> Bebauungsplan in Aufstellung (§33 BauGB)		
<input type="checkbox"/> Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)		
<input type="checkbox"/> Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) – Gestaltungssatzung		
<input type="checkbox"/> Außenbereich (§ 35 BauGB)	privilegiert	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Überprüfung der Erschließung:

	gesichert	nicht gesichert	nicht erforderlich
Wegemäßige Erschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abwasserbeseitigung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Das geplante Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ent-

		Bebauungsplan	Bauvorhaben
1.	Grundflächenzahl (GRZ)	Festgesetzte GRZ < 0,4	Überschreitung um 0,21

gegen:

Begründung des Bauherrn:

„Das Bauvorhaben befindet sich im Plangebiet des Bebauungsplanes Nummer 2 der Stadt Ebermannstadt „Hasenberg“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordern eine Grundflächenzahl < 0,4. Bedingt durch eine größere aber erforderliche asphaltierte Fläche zur Anlieferung und Zuwegung errechnet sich die tatsächliche Grundflächenzahl mit 0,61. Ich bitte im Namen der Bauherrschaft um Befreiung und Zustimmung zur Grundflächenzahl 0,61.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 1750 der Gem. Breitenbach liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hasenberg“ und ist als Mischgebiet festgesetzt.

Das bestehende Gebäude wurde in der Vergangenheit als Gewerbebetrieb genutzt. Nun ist eine teilweise Nutzungsänderung vorgesehen, bei der zwei Wohnungen in das bestehende Industriegebäude eingebaut werden sollen.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnzwecken ist daher grundsätzlich zulässig und genehmigungsfähig.

Die östliche Zufahrt sowie die nördlich des Gebäudes gelegene Verkehrsfläche sind bereits versiegelt. Die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) um 0,21 ergibt sich aus dem neu angelegten Balkon, der Treppe sowie der Terrasse.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Errichtung von insgesamt sieben Stellplätzen vorgesehen.

Empfehlung der Verwaltung:

Öffentlicher Teil der
70. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
19. Januar 2026

Es wird empfohlen, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag Einbau von zwei Wohnungen in bestehendes Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 1750, Gem. Breitenbach und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.
Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

3.4. Antrag auf Vorbescheid, Fl. Nr. 286/17 Gem. Ebermannstadt, Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses mit untergeordneten Büroräumen zur eigenen Nutzung

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl. Nr. 286/17 der Gemarkung Ebermannstadt ein freistehendes Einfamilienhaus mit untergeordneten Büroräumen zur eigenen Nutzung zu errichten.

Die Bauherren möchten im Zuge eines Vorbescheidverfahrens prüfen lassen, ob die geplante Bebauung bauplanungsrechtlich zulässig wäre.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

<input checked="" type="checkbox"/>	Qualifizierter Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB) „ Debert-Stadtpark “		
<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan in Aufstellung (§33 BauGB)		
<input type="checkbox"/>	Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)		
<input type="checkbox"/>	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) – Gestaltungssatzung		
<input type="checkbox"/>	Außenbereich (§ 35 BauGB)	privilegiert	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Überprüfung der Erschließung:

	gesichert	nicht gesichert	nicht erforderlich
Wegemäßige Erschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abwasserbeseitigung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Das geplante Bauvorhaben steht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen:

		<u>Bebauungsplan</u>	<u>Bauvorhaben</u>
1.	Baugrenze	Festgesetztes Baugrenze	Überschreitung der Baugrenze
2.	Vollgeschosse	1 Vollgeschoss + D	2 Vollgeschosse + D
3.	Dachneigung	35-50°	20°
4.	Traufhöhe	6 m	6,38 m

Öffentlicher Teil der
70. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
19. Januar 2026

Begründung des Bauherrn:

Siehe Anlage

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Flurstück 286/17 der Gemarkung Ebermannstadt befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Debert-Stadtpark“.

Der Bebauungsplan „Debert-Stadtpark“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Das geplante Büro ist als nicht störender Gewerbebetrieb einzustufen und nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

Der Antrag auf Vorbescheid sieht den Neubau eines freistehenden Einfamilienwohnhauses mit untergeordneten Büroräumen zur eigenen Nutzung vor.

Befreiung 1 - Baugrenze/Baulinie:

Das Bauvorhaben überschreitet geringfügig die Baugrenze.

Im Plangebiet wurden bereits Befreiungen von der Festsetzung „Baugrenze/Baulinie“ erteilt (u. A. bei Fl. Nr.286/19). Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Befreiung 2 - Vollgeschosse:

Im Plangebiet gibt es bereits Wohngebäude mit E+O+D (u. A. bei Fl. Nr. 285/1). Das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss darstellen. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Befreiung 3 - Dachneigung:

Im Plangebiet wurden bereits Befreiungen von der Festsetzung „Dachneigung“ erteilt (u. A. bei Fl. Nr.286/24). Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Befreiung 4 - Traufhöhe:

Im Plangebiet wurden bereits Befreiungen von der Festsetzung „Traufhöhe“ erteilt (u. A. bei Fl. Nr. 285/1). Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Eine Beeinträchtigung nachbarrechtlicher Belange und des Orts- und Landschaftsbildes ist durch o.g. Befreiungen nicht zu erwarten. Die Erschließung ist gesichert.

In den eingereichten Plänen des Bauvorhabens ist eine mögliche Erweiterungsoption dargestellt. Die Erweiterungsoption wurde bei der Prüfung des Vorbescheids nicht berücksichtigt.

Empfehlung der Verwaltung:

Es wird empfohlen, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses mit untergeordneten Büroräumen zur eigenen Nutzung auf dem Grundstück Fl. Nr. 286/17, Gem. Ebermannstadt und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung hinsichtlich der Baugrenze, der Vollgeschosse, der Dachneigung und der Traufhöhe erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Öffentlicher Teil der
70. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
19. Januar 2026

4. Anfragen

Anfrage 1:

Ein Stadtrat informiert, dass er von Bewohnern des Breitenbachs informiert wurde, dass vermehrt Ratten gesichtet wurden.

Antwort:

Der Hinweis wird an den Bauhof weitergegeben.

Christiane Meyer
Vorsitzende

Louisa Schmidt
Schriftführung